

本公佈僅作參考用途，並不構成一項可認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不應視為提出任何有關要約或邀請。

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

公佈 須予披露及關連交易

概要

董事會欣然宣佈，於二零零七年六月二十二日，本公司與賣方訂立一份股份購買協議，據此，賣方同意向本公司出售股份及出讓股東貸款，而本公司則同意收購銷售股份及購入股東貸款。總代價為 6,000,000,000 港元。

賣方乃本公司主要股東，因此，根據上市規則，成為本公司的關連人士。收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，且根據上市規則，須受申報、公佈及獨立股東批准規定的規限。

完成須待（其中包括）獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行批准後，方可作實。賣方及其聯繫人士將放棄投票，有關表決將以點票方式進行。

有關股份購買協議的詳情已載於本公佈。本公司將於切實可行的情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）股份購買協議的進一步詳情、第二期工程的物業估值報告、獨立董事委員會及獨立財務顧問的建議及股東特別大會的通告。

董事會（不包括獨立非執行董事）認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且收購事項的條款乃按公平原則磋商並以正常商業條款為基礎，對本公司及本公司股東的整體利益而言誠屬公平合理。於收到獨立財務顧問的意見後，獨立非執行董事（即獨立董事委員會的成員）的意見及推薦建議將載於股東通函。

股份購買協議

日期

二零零七年六月二十二日

訂約各方

賣方：賣方

買方：本公司

將予收購的權益

銷售股份及股東貸款

代價

總代價為 6,000,000,000 港元，須以下列方式支付：

- (i) 其中 4,000,000,000 港元（佔總代價的 66.67%）將透過以發行價每股股份 21.95 港元發行代價股份的方式支付，有關發行價乃經訂約各方根據一般商業條款按公平原則磋商，並參考緊接簽署股份購買協議當日前的最後五個交易日每股股份於聯交所的平均收市價（即平均收市價）後予以釐定。發行價較平均收市價折讓 0.3%，並較本公佈刊發日期股份的收市價（即 23.80 港元）折讓 7.8%。代價股份將於完成日期獲發行予賣方，且賣方毋須承擔任何產權負擔。代價股份將在所有方面與本公司於完成日期或之前已發行或將予發行的其他股份享有同等權益；及
- (ii) 其中 2,000,000,000 港元（佔總代價的 33.33%）將以現金方式分三期支付（「現金代價」）：
 - 第一筆現金代價（即 1,000,000,000 港元）將於完成時支付；
 - 第二筆現金代價（即 500,000,000 港元）將於完成後的兩個月內支付；
 - 第三筆現金代價（即 500,000,000 港元）將於根據股份購買協議須承擔的責任（定義見下文）獲履行或信納後的 14 個營業日內支付。

賣方將於第三筆現金代價獲支付的同時出讓股東貸款。

總代價的基準

總代價乃經訂約各方根據一般商業條款按公平原則磋商，並參考（其中包括）戴德梁行有限公司所編製的初步估值報告後予以釐定，戴德梁行有限公司於二零零七年五月三十一日對第二期工程所作出的估值約為人民幣 7,700,000,000 元（約 7,857,000,000 港元）（假設（其中包括）所有地價及土地費用（包括有關第二期工程建設用地拆遷及代征綠地拆遷的成本）均已獲支付，並已獲得法律業權）。基於上文所述，對第二期工程 80% 的權益所作出的估值約為 6,286,000,000 港元。現金代價將以本集團的內部資源提供資金。

根據北京新京潤與北京市國土資源局的初步磋商，總地價約為人民幣840,000,000元，其中人民幣220,000,000元已獲繳付。於本公佈日期，未繳付地價約為人民幣620,000,000元。未繳付地價包括拆遷成本及與向北京新京潤授出土地使用權證有關而應支付的所有其他費用（該等其他費用只可以在完成拆遷後訂定）。該未繳付地價及土地費用將由賣方透過提供股東貸款的方式承擔，該筆貸款其後將於第三筆現金代價日期轉讓予本公司。茲預期在支付該等未繳付地價及土地費用以及遵守中國法律之相關手續後，北京新京潤將獲得第二期工程的法律業權。本公司中國法律顧問知會本公司，於本公佈刊發日期，中國政府擁有第二期工程的法律業權。

根據賣方與第二期工程原先擁有人（「第二期工程原先擁有人」）於二零零五年九月簽署的協議，賣方同意以人民幣1,000,000,000元的代價收購第二期工程。賣方於二零零七年五月透過信佳收購且已完成購買吉潤全部已發行股本（「原先購買」）。

第二期工程目前由當地居民佔用，有關第二期工程的拆遷工程（包括重新安置現有居民）須獲完成，而且，若干條件（比如須承擔的責任（定義見下文））將需要達成，本集團方可完成收購事項後進一步開發第二期工程。與原先購買有關，賣方與第二期工程原先擁有人議定，北京新京潤將於二零零七年十二月三十一日或北京市城市規劃委員會或相關政府機關釐定的該等其他日期就有關京潤項目進行拆遷工程。北京新京潤就有關第一期工程的進行及完成代征綠地拆遷的商議已包括在原先購買的價格中。專業獨立評估公司北京海基偉業房地產評估事務所於二零零七年四月二十八日對拆遷成本所作的估計約為人民幣4,802,000,000元，當中約人民幣3,091,000,000元乃與第二期工程相關。根據股份購買協議，賣方將以提供股東貸款的方式承擔拆遷成本，該貸款其後已於第三等現金代價日期轉讓予本公司。總代價乃經訂約各方在考慮第二期工程的估值及所涉及的拆遷成本後予以協定。

先決條件

完成須待達成（其中包括）下列條件後，方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則以普通決議案通過收購事項（包括根據在股東特別大會上尋求獲得批准的特定一般授權而發行代價股份）；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 信佳、京潤項目或北京新京潤概無涉及對彼等各自業務的營運乃屬重大的任何索償、法律訴訟、訴訟程序、訴訟、起訴、調查或詢問或仲裁（不論未決或可能會面臨或針對彼等的）；
- (iv) 合資格中國法律顧問發表的法律意見，以確認以下事宜的狀況：
 - (a) 第二期工程的業權；
 - (b) 支付有關收購第二期工程的契約稅；
 - (c) 與第二期工程有關的規劃許可；

- (d) 有關第二期工程所需的其他許可；
- (v) 專業獨立評估公司就有關第二期工程而發出的估值報告；及
- (vi) 專業獨立評估公司就有關第二期工程的拆遷成本而發出的報告，
(合稱為「該等條件」)。

倘任何該等條件並無於二零零七年九月三十日(或本公司及賣方可能協定的其他日期)或之前獲達成，則賣方及本公司可能會終止股份購買協議。

完成

完成將於本公司與賣方可能協定的該等日期(即不遲於該等條件已獲達成或獲豁免後7個營業日)進行。完成並不會受到須承擔的責任(定義見下文)是否獲履行及／或第二筆現金代價及第三筆現金代價是否已支付所規限。由本公司將予購買的銷售股份在往後的出售時將不受到任何限制。

對本公司股權架構的影響

於本公佈刊發日期，賣方透過新達持有現有股本約53.29%權益。根據本公司於本公佈刊發日期根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊，除由董事所持有的股權外，現有股本剩餘約43.79%權益乃由公眾股東持有。於完成後，182,232,346股代價股份(佔現有股本的14.15%或經擴大股本的12.39%)將獲發行予賣方。緊隨完成後並假設本公司股權截至完成日期(包括該日)止將不會出現任何變動(不包括發行代價股份)以及不計及有關債券，賣方將持有經擴大股本約59.08%權益，而公眾股東將持有經擴大股本約38.36%權益。

僅供股東參考，本公司於二零零七年一月發行本金總額為人民幣1,830,400,000元的以美元償付零息可換股債券(即「該等債券」)，賦予債券持有人權利將該等債券轉換為61,107,715股股份(假設該等債券可按固定匯率1港元兌人民幣0.9958元，以初步換股價每股30.08港元悉數轉換為股份)。有關債券的詳情已載列於本公司於二零零七年一月十九日的公佈內。

下表概述因發行代價股份後對本公司股權架構的影響：

股東名稱	現有股本 (未計及債券)		緊接完成後之 經擴大股本 (未計及債券)		緊接完成後之 經擴大股本 (假設債券已按 初步轉換價 每股股份30.08港元 (固定兌換率為1港元 兌人民幣0.9958元) 悉數轉換為股份)	
	本公司 已發行股本		本公司 已發行股本		本公司 已發行股本	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
賣方*／新達	686,400,000	53.29%	868,632,346	59.08%	868,632,346	56.72%
歐偉建先生*	34,500,000	2.68%	34,500,000	2.35%	34,500,000	2.25%
蕭燕霞女士*	30,000	0.01%**	30,000	0.01%**	30,000	0.01%**
施盛勳先生*	3,000,000	0.23%	3,000,000	0.20%	3,000,000	0.20%
現有公眾股東*	564,170,000	43.79%	564,170,000	38.36%	564,170,000	36.83%
債券持有人	—	—	—	—	61,107,715	3.99%
	<u>1,288,100,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,470,332,346</u>	<u>100%</u>	<u>1,531,440,061</u>	<u>100%</u>

附註：

* 賣方、歐先生、蕭女士及施先生均為董事。

** 上述提供的數據乃作說明用途。

代價股份乃建議根據在股東特別大會上尋求獲得批准的特定一般授權而將予發行。本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。代價股份的往後出售將沒有限制。

收購事項的背景及第二期工程的詳情

第二期工程位於北京朝陽區霄雲路18號，佔地約200,000平方米，規劃總樓面面積為700,000平方米。根據北京市城市規劃委員會於二零零七年四月十日發出的規劃許可證（「規劃許可證」）及其他相關批文，北京新京潤有權根據規劃許可證所規定的規例發展第二期工程。於本公佈日期，賣方持有信佳全部已發行股本，而信佳則持有吉潤全部已發行股本。吉潤的唯一資產為其於北京新京潤註冊資本中的全部權益。除有權發展第二期工程、拆遷承擔及股東貸款外，於本公佈日期，信佳集團公司並無任何其他資產及負債。誠如「總代價的基準」一段所述，賣方透過信佳於二零零七年五月以人民幣1,000,000,000元的代價收購及完成購買吉潤全部已發行股本（「原先購買」）。

第二期工程原先擁有人擁有舊京潤。據董事所得悉，並在作出合理查詢後，第二期工程原先擁有人及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，與本公司的關連人士概無關係。舊京潤向北京市城市規劃委員會承諾，其將從事及完成代征綠地拆遷。就原先購買而言，北京新京潤向舊京潤承諾，其將代表舊京潤進行代征綠地拆遷，而其亦將

於二零零七年十二月三十一日或北京市城市規劃委員會或其他相關政府機關釐定的該等其他日期前從事及完成建設用地拆遷。鑑於該等責任，於支付第三筆現金代價前須達成各項條件（如須承擔的責任）（定義見下文）。

於支付第三筆現金代價及轉讓股東貸款前須予履行的責任

支付第三筆現金代價及轉讓股東貸款須在賣方向信佳集團公司提供股東貸款以履行和項責任後，方可作實。有關責任（其中包括）包括：

- (i) 完成建設用地拆遷；
 - (ii) 第二期工程將設有水電及道路設施，並將符合股份購買協議所概括的其他各項條件；
 - (iii) 賣方就完成拆遷向本公司提供令人滿意的憑證；
 - (iv) 北京新京潤已獲得第二期工程的土地使用權證；
 - (v) 北京新京潤已獲得由北京市發展和改革委員會就第二期工程而發出的批文；及
 - (vi) 就第二期工程從有關地方機關獲取的其他必要相關批文，
- （合稱為「須承擔的責任」）。

除股東貸款外，賣方承諾履行上文所述的責任所涉及的成本將不會直接或間接由本公司或信佳集團公司承擔。除須承擔的責任外，賣方有責任向信佳集團公司提供股東貸款，以進行代征綠地拆遷。

倘任何須承擔的責任及完成代征綠地拆遷於二零零七年十二月三十一日或北京市發展和改革委員會或其他有關政府機關所確定的該等其他日期（「逾期履行」）前未獲履行，則在不影響如下所述賣方須作出的賠償外，本公司可能會授予六個月的寬限期（「寬限期」）。倘任何須承擔的責任及完成代征綠地拆遷於寬限期後仍未獲履行，則賣方應向本公司支付一筆定額賠償，有關金額為自寬限期後當日起直至所有須承擔的責任全部獲履行當日（包括該日）止，每日支付約300,000港元（約相等於總代價的0.005%）。

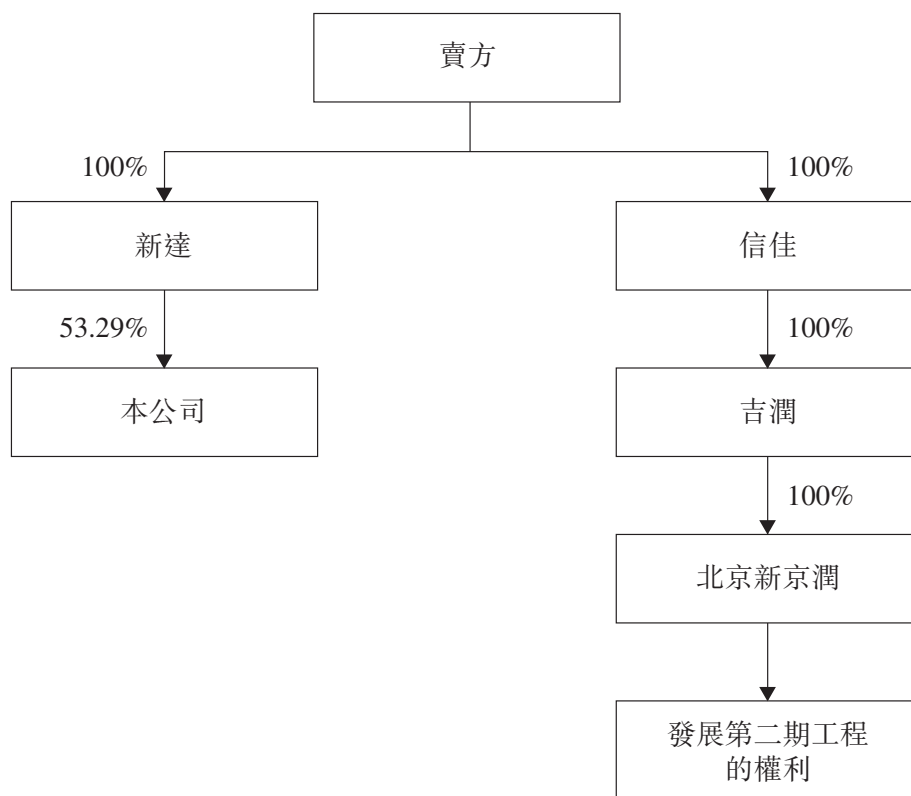
賣方亦已承諾，會就本公司或信佳集團公司的任何成員公司因逾期履行而遭受的所有損失、成本或其他相關開支或因該等逾期情況致使本公司或信佳集團公司的任何成員公司遭受任何索償、訴訟、司法或其他行政訴訟程序向本公司或信佳集團公司的任何成員公司作出賠償。

有關各訂約方的資料

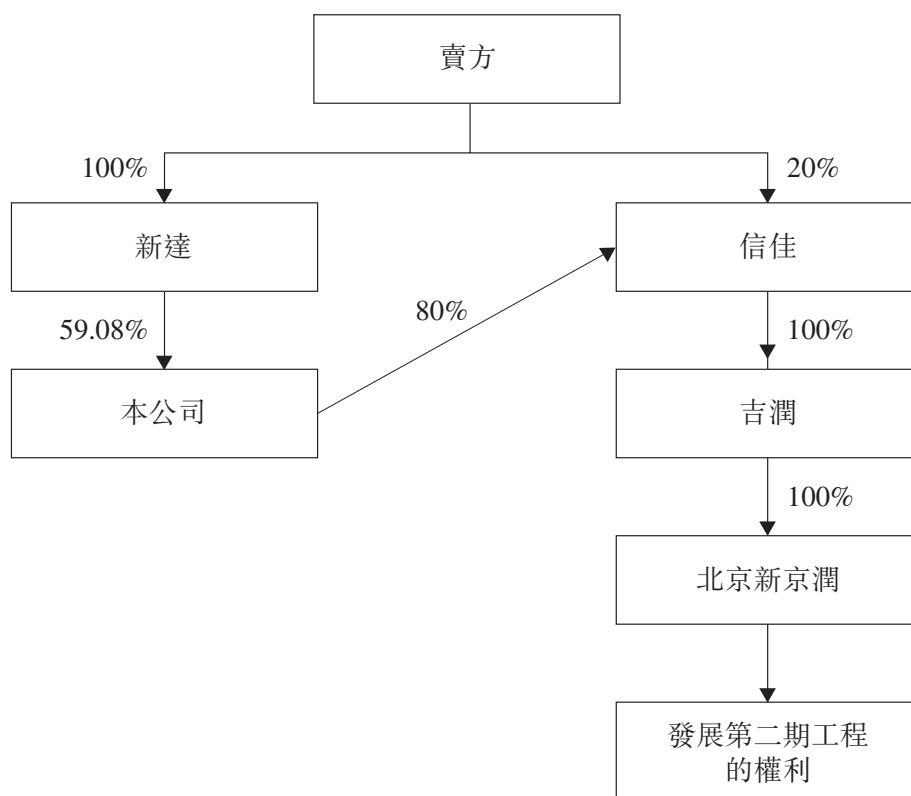
本集團主要於中國多個城市（包括中國廣州、北京、上海及天津）從事物業發展及物業投資業務。

賣方持有新達全部已發行股本，而新達則為本公司的主要股東，持有現有股本約53.29%。賣方亦持有信佳全部已發行股本，而信佳則持有吉潤全部已發行股本。吉潤持有北京新京潤全部權益。

賣方、信佳、吉潤、北京新京潤與第二期工程之間在完成前的關係概述如下：



賣方、信佳、吉潤、北京新京潤於緊接第二期工程完成後的關係概述如下：



信佳為信佳集團公司旗下的一間投資控股公司。信佳純為收購吉潤而於二零零五年七月註冊成立。信佳集團公司的唯一資產為發展第二期工程的權利，而該資產乃透過信佳於吉潤持有的全部股權及吉潤於北京新京潤持有的全部股權而獲持有。根據信佳集

團公司根據香港財務報告準則編製的綜合管理賬目，信佳於二零零七年五月三十一日之綜合資產淨值為996,381,531港元。信佳於過往兩個財政年度內均無應佔任何溢利淨額或虧損。

可予披露的收購事項及關連交易

由賣方全資擁有的公司新達為本公司的主要股東，持有現有股本約53.29%權益。由於賣方乃新達的唯一股東，故其為本公司的一名關連人士。

根據第14.08及14A.16(5)條，收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，且根據上市規則，須受申報、公佈及獨立股東批准規定的規限。

完成須待（其中包括）獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行批准後，方可作實。賣方及其聯繫人士將放棄投票，有關表決將以點票方式進行。

收購事項的理由

第二期工程位於北京的黃金地段。由於本集團的核心業務是在中國的主要城市從事物業發展及物業投資，故第二期工程（佔地200,000平方米，規劃總樓面面積為700,000平方米）對本集團的資產加添有利因素並可令本集團擴大其於中國物業開發市場中的市場份額。本公司計劃發展第二期工程為一項高級住宅項目。董事預計，鑑於北京的經濟增長及對位於北京黃金地段的寫字樓及住宅樓宇的殷切需求，第二期工程在開發完成後將為本集團帶來重大的商業價值。

本公司與賣方原先乃商討同意本公司收購第二期工程的全部權益。然而，在訂約各方作出商談後，考慮到第二期工程的未來前景，賣方僅願意出售第二期工程的80%權益，此乃收購事項的現行架構。

董事會（不包括獨立非執行董事）認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且收購事項的條款乃按公平原則磋商並以正常商業條款為基礎，對本公司及本公司股東的整體利益而言誠屬公平合理。於收到獨立財務顧問的意見後，獨立非執行董事（即獨立董事委員會的成員）的意見及推薦建議將載於股東通函。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司將委任獨立財務顧問，以就股東而言，收購事項的條款是否屬公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將在切實可行的情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）股份購買協議的進一步詳情、第二期工程的物業估值報告、獨立董事委員會及獨立財務顧問的建議及股東特別大會的通告。

釋義

「收購事項」	指	收購銷售股份、轉讓股東貸款及於股份購買協議項下擬進行之其他交易
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「平均收市價」	指	22.02港元，即緊接簽訂股份購買協議之日前，每股股份在聯交所的最後五個交易日之平均收市價
「北京新京潤」	指	北京新京潤房地產有限公司，為一間根據中國法律註冊成立的外商獨資企業，及為吉潤全資擁有
「信佳」	指	信佳投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「信佳集團公司」	指	信佳、吉潤或北京新京潤三間公司或其中任何一間公司
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	本公司於二零零七年一月十九日宣佈之以美元償付的二零一零年到期零息可換股債券，包括已在該公佈界定的實發債券及增發債券
「營業日」	指	香港及中國之銀行一般開門營業的任何日子（不包括星期六、星期日及香港或中國之法定假期）
「股東通函」	指	本公司根據上市規則就有關股份購買協議項下擬進行之交易而將予發出之股東通函
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「完成」	指	完成股份購買協議項下擬進行之銷售股份之買賣
「完成日期」	指	完成發生之當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價股份」	指	本公司將以發行價發行且根據股份購買協議將作為代價之一部分之182,232,346股新股份
「建設用地拆遷」	指	有關第二期工程建設用地的拆遷及根據相關法律作出所有必要的補償（包括重新安置現有居民所涉及的賠償款項）
「拆遷」	指	代征綠地拆遷及建設用地拆遷
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准股份購買協議項下擬進行之交易而將予舉行之股東特別大會。股東特別大會之詳情將載列於股東通函
「經擴大股本」	指	經發行代價股份後而擴大之本公司已發行股本
「現有股本」	指	於本公佈日期本公司現時之已發行股本
「第一筆現金代價」	指	1,000,000,000港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「代征綠地拆遷」	指	有關京潤項目（即第一期工程及第二期工程）之綠地的拆遷事宜且根據相關法律作出所有必要的補償
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	全部由獨立非執行董事，即阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	將獲委任就股份購買協議向獨立董事委員會提出建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	本公司之獨立股東，不包括賣方及其聯繫人士
「發行價」	指	每股代價股份21.95港元
「吉潤」	指	吉潤置業投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，及由信佳全資擁有
「京潤項目」	指	第一期工程及第二期工程。該項目位於北京朝陽區，及其界線為東四環、亮馬橋路、麥子店路及霄雲路

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「舊京潤」	指	北京京潤房地產有限公司，一間根據中國法律註冊成立之外商獨資企業，及由第二期工程原先擁有人全資擁有
「第一期工程」	指	京潤項目之第一期工程，於本公佈日期，由舊京潤擁有及開發之住宅項目。其包括整個京潤項目，第二期工程除外
「第二期工程」	指	京潤項目之第二期工程。為第一期工程以東之一塊土地，位於北京朝陽區霄雲路18號，佔地約200,000平方米，預計之總樓面面積為700,000平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	80股每股面值1美元之信佳股份，佔信佳已發行股本之80%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例，香港法例第571章
「第二筆現金代價」	指	500,000,000港元
「賣方」	指	本公司之控股股東、主席兼執行董事朱孟依先生。於本公佈日期，賣方透過新達持有現有股本之約53.29%權益
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	於第三筆現金代價日期尚未清償並由賣方墊付予信佳集團公司之任何成員公司之全部免息股東貸款，及信佳集團公司之任何成員公司應付予賣方之所有應付款項（包括但不僅限於將由賣方為履行責任而向信佳集團公司提供之免息股東貸款），於本公佈日期該等款項約為1,663,000,000港元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份購買協議」	指	賣方及本公司於二零零七年六月二十二日訂立之有條件股份購買協議，據此，賣方同意向本公司銷售及轉讓銷售股份，而本公司亦同意收購銷售股份並接受股東貸款之轉讓

「新達」	指	新達置業有限公司，一間根據英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由賣方全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「第三筆現金代價」	指	於第三筆現金代價日期應付之500,000,000港元
「第三筆現金代價日期」	指	根據股份購買協議應支付第三筆現金代價之日期
「總代價」	指	收購事項之總代價
「%」	指	百分比。

上文所述的人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.98元的假設匯率為基準獲兌換為港元，僅供參考。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

於本公佈日期，董事會包括十一位董事。執行董事為朱孟依先生（主席）、武捷思先生（行政總裁）、項斌先生、譚禮寧先生、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士；非執行董事為施盛勳先生；獨立非執行董事為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

香港，二零零七年六月二十二日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」